

19. februar 2020



Energimærkningen og boligøkonomien

- Klimaloven blev mod slutningen af sidste år vedtaget med et bredt politisk flertal. Det betyder, at vi i 2030 skal have reduceret vores udledning af drivhusgasser med 70 % sammenlignet med 1990. I den forbindelse er det oplagt, at boligmarkedet kan komme til at spille en betydelig rolle i forhold til at få nedbragt udledningen af drivhusgasser.
- Energimærkningen af de danske ejerboliger afslører i hvert fald et stort potentiale for mulige energiforbedringer. Således har små 40 % af de danske parcelhuse de dårligste energimærkninger på enten E, F eller G, mens ”kun” 13,5 % har de bedste energimærker i form af A og B.
- Potentialet for energiforbedringer varierer på tværs af landet. I Skanderborg har mere end hver femte hus energimærke A, i Aarhus er det godt 14 % af de energimærkede huse mod blot 5 % i København. På Lolland er andelen blot 1 %.
- For boligejerne kan der være en betydelig privatøkonomisk gevinst ved energireoveringer, men langt fra alle boligejere er klar over potentialet eller ved, hvordan de skal udnytte det. Med udgangspunkt i enten fjernvarme eller naturgas, spænder de forventede årlige energiudgifter for et gennemsnitligt hus på 140 kvadratmeter fra små 3.000 kroner ved energimærke A2020 og op til godt 30.000 kroner ved en G-mærkning.
- Der vil også være en positiv effekt af et godt energimærke på boligens markedsværdi. I praksis kan det dog godt være svært at adskille prisseffekten af et godt energimærke fra selve boligens vedligeholdelsesstand. Forskellige beregninger og empiriske undersøgelser indikerer, at en forbedring af energimærket med en karakter, kan give anledning til en øget salgspris på i omegnen af 70.000 kroner til cirka 100.000 kroner for et gennemsnitligt hus.
- Den præcise størrelse på salgsprisen af et bedre energimærke er dog mere end usikker for den enkelte bolig, og prisseffekten vil kunne variere over tid. Det bør derfor heller ikke være en forventning om en hurtig salgsgevinst, der driver overvejelser om igangsættelse af energiforbedringer af boligen.
- I stedet bør man som boligejer primært forholde sig til, hvor hurtigt en eventuel energiforbedring tjener sig selv hjem – altså investeringen holdt op imod den løbende lavere energiregning - samt den nytteværdi, som energiforbedringen kan bidrage til. Her tænkes især på, at gener som træk, kolde gulve eller bare et koldt hus henover vinteren kan reduceres, og det giver en nytteværdi, som er svær at gøre op i kroner og øre.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Stort potentiale for energiforbedringer af de danske parcelhuse

Siden 2010 har det været lovpligtigt at skulle udarbejde et energimærke for ens bolig, hvis den skal sælges. Også ved opførelse af nyt hus er der i dag krav om, at der skal laves et energimærke. Energimærket giver boligejeren en indikation på den årlige udgift til varme og varmt vand ved at bo i huset. Energimærkningen for boliger benytter sig af en skala fra A til G, hvor G angiver dårligst mulige energieffektivitet. Energimærkningen af boliger graduerer endvidere A-karakteren, som kan inddeles i A2010, A2015 eller A2020. Årstallene angiver, hvilket bygningsreglement boligen opfylder, og kravene til energieffektiviteten i bygningsreglementet er i sagens natur skrappest til 2020 og mindst til 2010.

Figur 1: Energimærkningens karakterskala

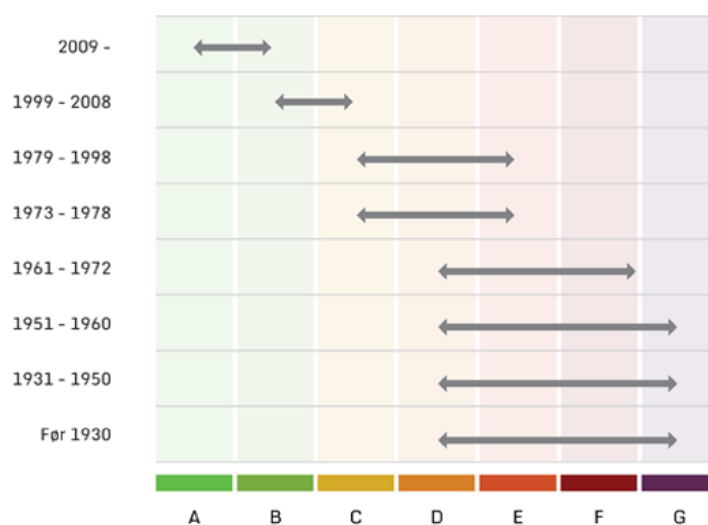


Kilde: SparEnergi.dk

Hovedparten af de danske parcelhuse har efterhånden en hel del år med i bagagen. Omtrent hvert tredje parcelhus er opført i perioden før 1950, og tæt ved hvert andet parcelhus er opført fra 1950 og frem til 1980. Især op gennem 1960'erne og 1970'erne blev der flittigt opført mange parcelhuse herhjemme, og denne periode står alene for 40 % af den samlede bestand. Perioden efter årtusindskiftet står for blot små 10 % af de opførte parcelhuse. Det er klart, at der er store forskelle på energieffektiviteten af de danske parcelhuse med tanke på det relativt store spænd i forhold til opførelsestidspunktet.

I nedenstående figur 2 kan man se den typiske sammenhæng mellem energimærket på boligen og opførelsestidspunkt.

Figur 2: Energimærkets fordeling ud fra byggeår

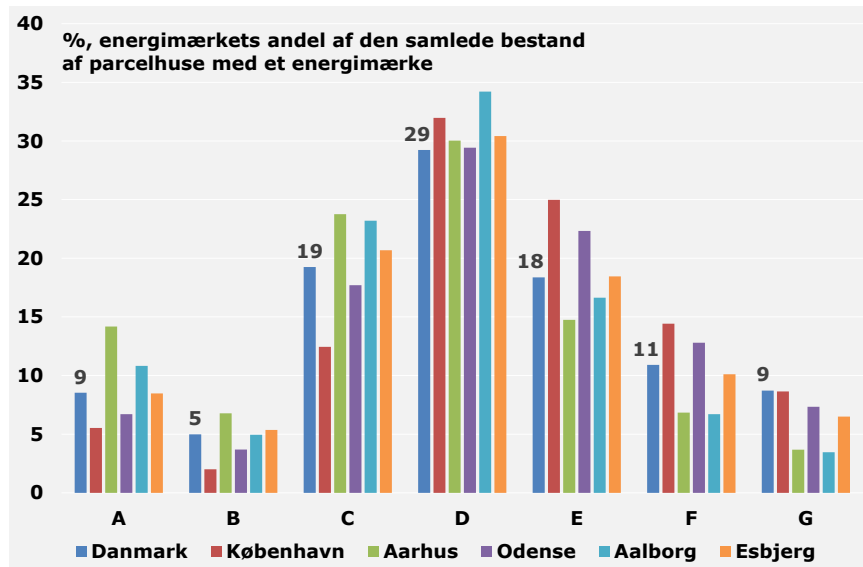


Kilde: SparEnergi.dk

Der er blevet lavet energimærkning på godt 405.000 huse, siden ordningen blev introduceret. Fordelingen af de faktiske energimærker er vist i nedenstående figur 3. Data er vist for Danmark

som helhed og for landets fem største byer. Som figuren viser, har cirka 20 % af husene enten et energimærke F eller G. Herefter følger godt 18 % med energimærke E, og det hyppigst forekommende energimærke er D med næsten 30 % af bestanden. Blot 8,5 % har et energimærke A, mens 5 % har energimærke B. Denne fordeling er netop ikke overraskende, og afspejler blot opførelsestidspunktet for hovedparten af parcelhusene.

Figur 3: Fordelingen af energimærker for de danske parcelhuse



Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Forskelle i energimærkningen på tværs af landets større byer afspejler derfor i høj grad også, hvornår boligerne er blevet opført. I Aarhus er der blevet opført relativt flere nye boliger, og dermed fylder A-mærkede huse godt 14 % af de energimærkede huse mod 5,5 % i København. Ser vi på energimærkerne fra E til G, udgør de lidt under halvdelen af bestanden i København mod ”kun” i omegnen af 25 % i både Aarhus og Aalborg.

Zoomer vi væk fra landets største by-kommuner, er der også store forskelle på energimærkerne. Især i omegnskommunerne til de større by-områder, er der bygget relativt meget nyt, mens byggeaktiviteten i mange landkommuner har været særdeles afdæmpet, da der ikke har været fornuftig samlet økonomi ved at opføre nyt hus. Ser vi eksempelvis mod Lolland udgør energimærke A kun godt 1 % af den samlede bestand, mens godt hver fjerde hus har energimærke G og hele 2/3 af parcelhusmarkedet har energimærke E til G. I den modsatte ende af skalaen finder vi Skanderborg, hvor godt hver femte parcelhus har energimærke A, mens blot 4 % har energimærke G.

Tallene understreger, at der er mange boliger med et ganske højt energiforbrug målt efter dagens standarder. Der er dermed også et betydeligt potentiale i forhold til at forbedre boligernes energiregnskab. Det er klart, at der selvfølgelig er grænser for, hvor meget man kan forbedre energiregnskabet i den enkelte bolig. Typisk siger man, at har man et dårligt energimærke, kan det som tommelfingerregel rykkes en til to karakterer, hvis man gennemfører energiforbedringer. Det kan også lade sig gøre at rykke endnu længere på skalaen, men det kræver i henhold til Energistyrelsens vurdering, en såkaldt ”gennemgribende” energirenovering at rykke sig fra G til C på skalaen.

Tilsyneladende er danskerne ikke selv helt klar over potentialiet i forbedring af energieffektiviteten i egen bolig. En undersøgelse omtalt i Byggeriets Energianalyse 2019 lavet af Dansk Byggeri, viser, at ”kun” 8 % af boligejerne anser deres bolig som ”energimæssig dårlig” – til sammenligning er små 40 % af energimærkerne til parcelhuse i enten kategorien E, F eller G. Samme resultat har vi også selv konstateret i en tidligere undersøgelse fra home. Her mente langt hovedparten af danskerne, at deres bolig enten er ”meget godt isoleret” eller ”godt isoleret” – det svarede næsten 60 % af danskerne. Der var få boligejere, der mente, at deres bolig er ”meget dårligt isoleret” – det var kun 3,2 % af de spurgte danskere. Det indikerer samlet set, at der er et klart mismatch mellem fordelingen af de faktiske energimærker og danskernes syn på egen boligs energieffektivitet. Vi synes at se med alt for positive øjne på egen bolig – det er mere naboens bolig, der trænger til lidt isolering.

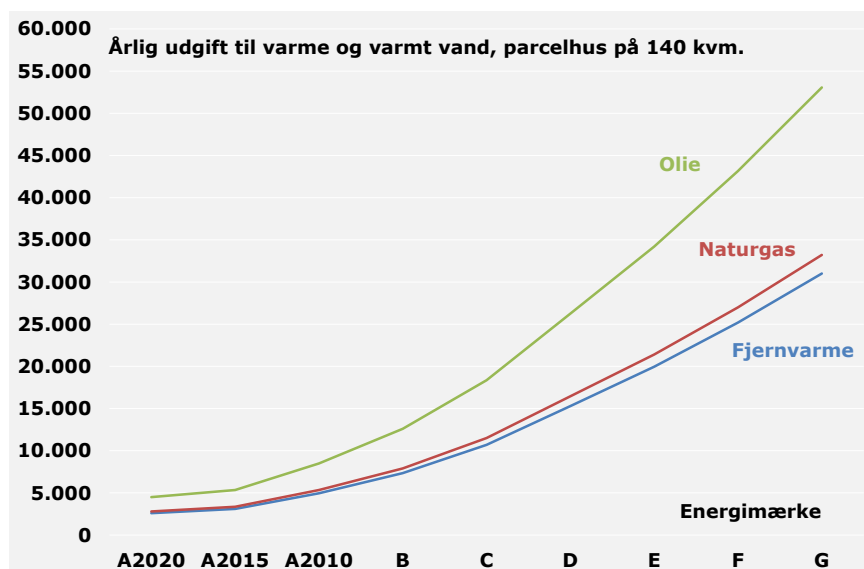
Et godt energimærke betyder normalt også store privatøkonomiske besparelser på bundlinjen

En ting er selve energimærket, men boligejerne og boligkøberne er nok især interesseret i at få en indikation på hvilken effekt, der kan forventes på den privatøkonomiske bundlinje i forhold til boligens energieffektivitet. I nedenstående figur 4 er vist de gennemsnitlige årlige udgifter til varme og varmt vand for et parcelhus på 140 kvadratmeter på tværs af energimærke og opvarmningsform.

Langt hovedparten af de danske ejerboliger opvarmes med fjernvarme og naturgas. Omtrent 55 % af de danske ejerboliger opvarmes med fjernvarme, mens tæt ved 18 % benyttede sig af naturgas. Fyringsolie anvendes i godt 10 % af boligerne, mens elvarme står for en andel på lidt mere end 6 %. Som det ses af figuren, er den forventede regning højest til hus, der opvarmes med oliefyr. Fjernvarme og naturgas placerer sig tæt på hinanden, og som noget billigere alternativer.

Tager vi udgangspunkt i et D-mærket parcelhus, er energiudgiften i gennemsnit på i omegnen af 15.000 kroner for fjernvarme, 16.500 kroner for naturgas, mens regningen er på godt 26.000 kroner ved brug af fyringsolie.

Figur 4: De årlige udgifter til varme og varmt vand på tværs af energimærke og opvarmningsform



Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

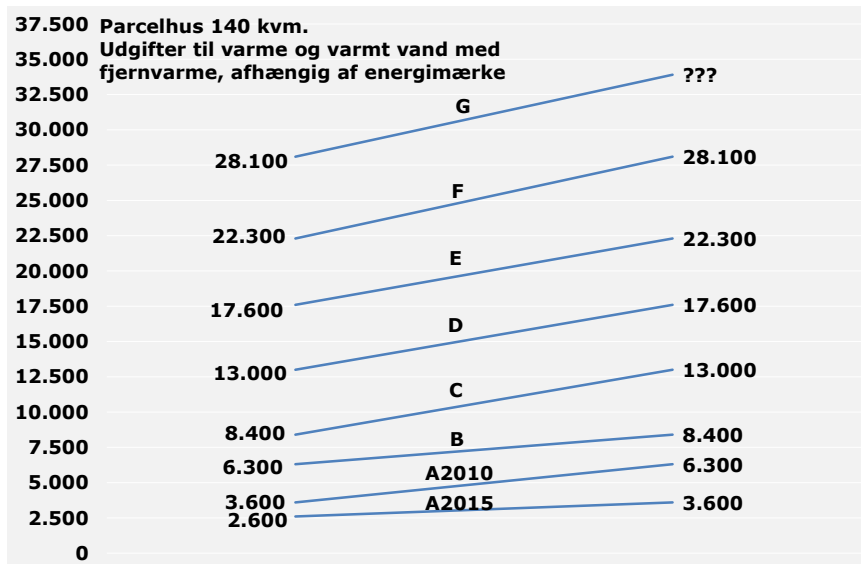
Ser vi på enten fjernvarme eller naturgas, betyder en ændring i energimærkningen fra A2020 og ned til A2015 ikke det store for de årlige udgifter. Rykker vi videre ned på skalaen mod energimærke C, bliver konsekvensen for de årlige energiudgifter noget tydelige. Her taler vi om i omegnen af 3.000-4.000 kroner om året i øgede energiudgifter pr. karakter, mens spændet øges til mellem 5.000 kroner til godt 6.000 kroner pr. karakter i den nederste ende af energiskalaen.

Samlet set spænder udgiftsskalaen ved fjernvarme fra en forventet årlig udgift på i omegnen af små 3.000 kroner ved A2020 og op til i omegnen af godt 30.000 kroner ved en G-mærkning. Det er en forskel på hele 28.000 kroner fra bedste energimærke til dårligste energimærke. For brug af naturgas øges forskellen til lidt mere end 30.000 kroner. Det må siges, at være en ganske voldsom forskel – også set i lyset af det stadig særdeles lave renteniveau.

Ellers er det værd at bide mærke i, at et godt energimærke ikke bør ses uafhængigt af opvarmingskilden. Energiudgiften på et energimærke C olieopvarmet hus svarer således til udgiften på et D-mærket hus med fjernvarme eller naturgas.

Der er også andre punkter, som man skal være opmærksom på i forhold til energimærket og de forventede udgifter. Eksempelvis er der forskelle i udgifterne inden for det enkelte energimærke. Man kan med andre ord implicit have en pil op eller pil ned eller bare være gennemsnittet for det enkelte energimærke. I figur 5 er vist de spring, der kan være i udgiftsniveauet til varme og varmt vand for et parcelhus på 140 kvadratmeter inden for det enkelte energimærke. I figur 4 var blot vist gennemsnitsudgiften for det enkelte energimærke. Ser man på energimærke C, er gennemsnitsudgiften ved fjernvarme på 10.700 kroner, men spændet er fra 8.400 kroner til 13.000 kroner.

Figur 5: Der kan også være betydelige forskelle i energiudgiften inden for det enkelte energimærke



Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Endeligt skal man også huske på, at priserne på fjernvarme varierer betydeligt på tværs af landet. Det øger også usikkerheden i forhold til, hvad man kan forvente af energiudgifter på et givent energimærke. I henhold til Forsyningstilsynet seneste fjernvarmestatistik fremgår det, at udgiften til fjernvarme for et gennemsnitligt parcelhus på 130 kvadratmeter typisk vil variere i intervallet mellem 10.000 til 20.000 kroner om året på tværs af landet, men den billigste varmforsyning

leverer til cirka 6.700 kroner om året, mens fjernvarme fra den dyreste forsyning koster tæt ved 26.000 kroner om året. Et godt energimærke kan med andre ord tynges ned, hvis man bor i et hus med relativt dyr fjernvarmeforsyning.

Udsving i energipriserne over tid har i sagens natur stor betydning for den privatøkonomiske værdi af et godt energimærke. Stiger energipriserne over tid, kan det betyde en væsentlig ekstraudgift på husholdningsbudgettet, mens man bliver mere afskærmet mod denne risiko med et godt energimærke. Omvendt er det klart, at falder energipriserne over en periode, vil boligejernes fokus helt automatisk også blive mindre på energimærket og boligens energieffektivitet.

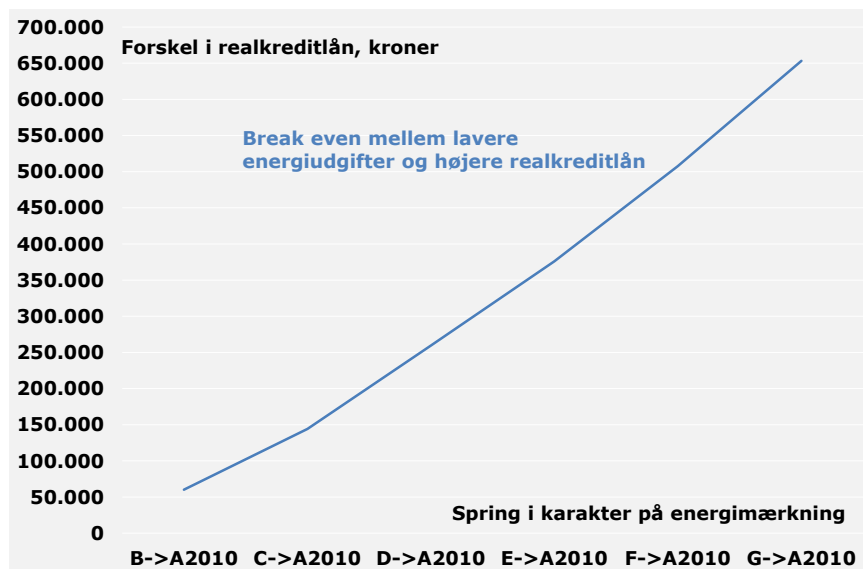
Hvor stor en rolle bør energimærket spille for boligens salgspris?

I den offentlige debat om energimærker og energiforbedringer er der ofte en del fokus på, at et bedre energimærke giver en højere forventet salgspris på boligen. Den højere markedsværdi af boligen bør være en naturlig konsekvens af de forventede besparelser på energiregningen i fremtiden.

Der kan være flere tilgange til, hvor stor en priseffekt på salgsprisen man teoretisk set kan forvente af et bedre energiregnskab i boligen. Eksempelvis kan man ud fra den givne besparelse se på, hvor meget mere bolig, man kan kreditvurderes til i købsituationen. Tager man udgangspunkt i et fastforrentet lån med afdrag, kan man med et energimærke A2010 købe et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter, der koster godt 60.000 kroner mere, end hvis man køber et hus med energimærke B. Det er med udgangspunkt i beregningerne for fjernvarme vist i figur 4. I denne situation efterlades det månedlige rådighedsbeløb på samme niveau ved køb af begge boliger.

Havde det alternative hus til A2010 været et hus med energimærke C, ville købsmuligheden være cirka 145.000 større på det A-mærkede hus. Jo længere ned i energimærkerne man bevæger sig, desto større bliver springet i købsmuligheden. Ser vi på forskellen fra A2010 og ned til G-mærket, betyder energibesparelsen, at man i princippet kan blive kreditvurderet til et hus, der koster i omegnen af 655.000 kroner mere, jf. figur 6. Ser man over hele skalaen, svarer det i gennemsnit til små 110.000 kroner pr. spring på energiskalaen.

Figur 6: Så meget mere hus, kan man købe for en given besparelse på energiregningen



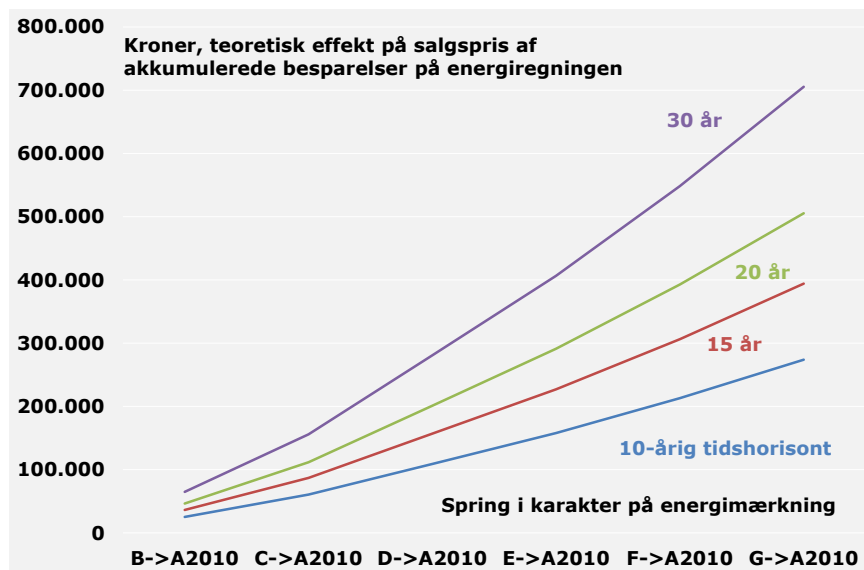
Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Denne tilgang antager, at man som boligkøber ikke begrænses af reglerne om for høj gælds faktor ved boligkøb og at man strækker sig til sin kreditgrænse. I denne situation vil man rent faktisk blive endnu bedre stillet ved at købe huset med det bedste energimærke, da man jo også afdrager på det højere lån, og dermed sikrer sig en bedre opsparing over tid sammenlignet med huset med det dårligere energimærke. Her ryger merudgiften til energi i nærmest bogstavelig forstand ”ud af vinduet”. I modsat retning er det værd at bide mærke i, at udregningerne er lavet på baggrund af en historisk lav fast rente – det er klart, at priseffekten af et godt energimærke vil skrumpes under antagelse af en højere rente end i dag. Endelig kan der også være usikkerhed om den faktiske energiudgift på det enkelte hus. Det giver dermed en udfordring i kreditvurderingsøjemed at tage korrekt højde for den enkelte boligs energiregnskab.

En alternativ tilgang til den teoretiske priseffekt på boligens værdi af et godt energimærke kan være at se på de samlede besparelser over en given tidsperiode. Her er udfordringen dog, hvor lang en tidshorisont man skal tage udgangspunkt i, samt hvor stor en vægt man som boligkøber tillægger fremtidige besparelser om eksempelvis 10 år eller 20 år. Sidstnævnte bør selvfølgelig tillægges mindre vægt end besparelser i dag. Endelig er der også usikkerheden omkring de fremtidige energipriser. Vil energipriserne eksempelvis stige mere end inflationen eller lønningerne over tid, eller vil energiregningen måske blive udhulet?

I nedenstående figur 7 er vist en illustrativ beregning over en tidshorisont fra mellem 10 år til 30 år, hvor besparelser over tid tillægges mindre og mindre vægt. Igen er udgangspunktet fjernvarme og forbrugsudgifterne skitseret i figur 4. Alt afhængig af tidshorisonten bør forskellen i energiregnskabet på ellers to ens huse løbe op i en værdi på mellem små 240.000 kroner til 620.000 kroner, hvis man forestiller sig yderpunkterne A2010 sammenlignet med et G-mærke. Gennemsnitligt set svarer det til, at et spring i energimærke ved en tidshorisont på 10 år vil have en konsekvens på 40.000 kroner i salgspris og voksende op til lidt mere end 100.000 kroner ved en 30-årig horisont.

Figur 7: Alternativ tilgang – effekten på salgsprisen afhænger af de akkumulerede energibesparelser



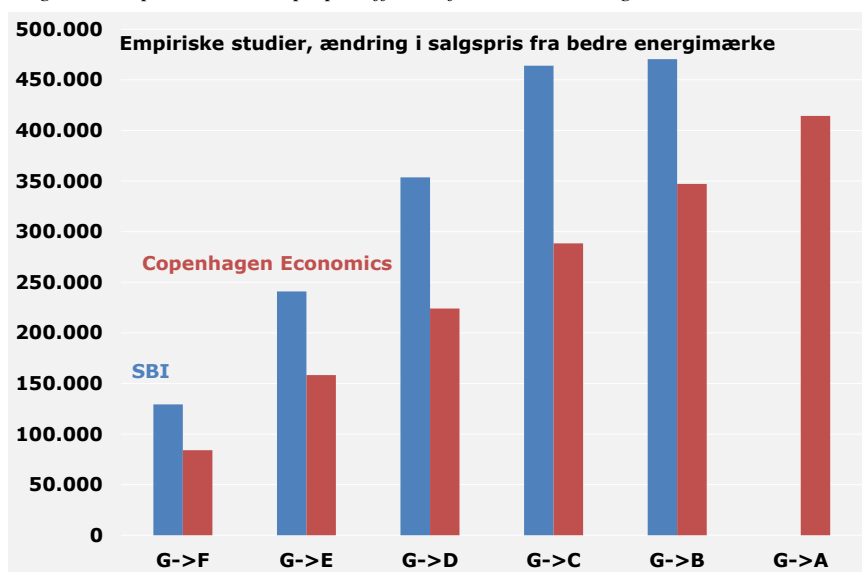
Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Note: I beregningerne er anvendt en diskonteringsfaktor på 2 % om året. Dvs. en besparelse om 1 år er 2 % mindre værd end en besparelse her og nu.

Begge de to teoretiske tilgange viser, at et godt energimærke bør afspejle sig i en betydelig forskel på boligens værdi. I praksis er det imidlertid ikke helt så ligetil at efterprøve priseffekten på boligen af et godt energimærke. Til tider ser man undersøgelser, der blot holder energimærket op imod kvadratmeterprisen på de solgte boliger, og her ser man ikke overraskende, at kvadratmeterprisen typisk er noget højere på boligerne med et godt energimærke. Denne slags undersøgelser kan dog ikke bruges til det store, da boliger med et godt energimærke normalt også er i langt bedre stand end boliger med et dårligt energimærke.

For at fange den ”rigtige” priseffekt fra et godt energimærke skal man altså rense salgsdata for eksempelvis forskelle i boligens beliggenhed, byggematerialer, opførelsesår, boligens stand, energiforsyning etc. Derefter kan man med forskellige statistiske metoder forsøge at fange den isolerede priseffekt af et godt energimærke. Der er tidligere herhjemme lavet to større undersøgelser af den reelle priseffekt på boligen af et bedre energimærke. Den første var tilbage fra 2013 lavet af Statens Byggeforskningsinstitut, mens Copenhagen Economics lavede et studie tilbage i 2015. Begge undersøgelser bekræftede, at et godt energimærke havde en reel positiv effekt for boligens salgspris. Effekten var i omegnen af 70.000-100.000 kroner pr. spring i karakteren på energiskalaen for et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter, jf. figur 8. Overordnet set er det nogenlunde på linje med de teoretiske beregninger.

Figur 8: Empiriske studier på priseffekten fra et bedre energimærke



Kilde: Copenhagen Economics, SBI og egne beregninger

De præcise priseffekter af et godt energiregnskab er dog samlet set usikre. Som beskrevet kan de afhænge af alt fra renteniveau, pris- og lønudviklingen til den enkelte boligkøbers tidshorisont og syn på fremtiden samt kreditvurderingsprocessen. Og der er mange andre faktorer, der kan spille ind. For det første er der potentielle boligkøbere, som ikke nødvendigvis vil tillægge energimærkningen den helt store vægt i boligjagten – enten måske fordi de ikke har sat sig ind i ordningen, de er i tvivl om de privatøkonomiske konsekvenser eller at der er andre elementer i boligjagten, som har højere prioritet. Endeligt kan markedssituationen på boligmarkedet også spille en rolle for en varierende priseffekt af energimærket over tid. Det er således oplagt, at energimærket har mindre betydning i et opadgående marked, mens køberne bliver mere selektive i dårligere tider.

Husk nuancerne i forhold til energiforbedringer – ikke en vej til hurtig salgsgevinst

Som det fremgår i denne analyse, er der mange forbehold og nuancer, der bør tages med i billedet, når man snakker om priseffekterne af et godt energimærke. Man skal derfor også huske på, at man ikke blot kan forvente, at salgsprisen på ens hus på 140 kvadratmeter automatisk løftes med i omegnen af eksempelvis tidligere beregnede 70.000-100.000 kroner pr. karakter, man forbedrer sit energimærke med.

Det er i den sammenhæng også klart, at skal der eksempelvis blot laves en lille investering i kroner og øre for at løfte energimærket med en karakter, så burde en potentiel boligkøber også kunne gennemskue dette – og dermed bør det ikke have den store reelle effekt for salgsprisen om investeringen foretages eller ej. Dermed ikke sagt, at det ikke i sig selv kan have en positiv effekt – det bedre energimærke kan give øget interesse for boligen, da nogle boligkøbere trods alt vil inddrage energimærket i screeningen af potentielle købsmønstre.

Vores budskab er derfor også, at udgangspunktet for energiforbedringer ikke bør være en forventning om, at man skal sikre sig en større værdigegevinst ved et senere salg. Det er klart, at noget af udgiften til større energirenoveringer også vil medvirke til at løfte salgsprisen, men der er ingen garanti for, at salgsprisen ligefrem vil overstige den initiale investering. Fokus bør i stedet først og fremmest være på, hvor hurtigt en eventuel energiforbedring tjener sig selv hjem – altså investeringen holdt op imod den løbende lavere energiregning - samt den nytteværdi, som energiforbedringen kan bidrage til. Her tænkes især på, at gener som træk, kolde gulve eller bare et koldt hus henover vinteren kan reduceres, og det giver en nytteværdi, som er svær at gøre op i kroner og øre.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.